CMHC
Canada Mortgage
and Housing Corporation

SCHL
Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Housing in Nova Scotia

A Statistical Profile

Canada

Canada Mortgage and Housing Corporation, the Federal Government's housing agency, is responsible for administering the National Housing Act.

This legislation is designed to aid in the improvement of housing and living conditions in Canada. As a result, the Corporation has interests in all aspects of housing and urban growth and development.

Under Part V of this Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research. CMHC therefore has a statutory responsibility to make widely available, information which may be useful in the improvement of housing and living conditions.

This publication is one of the many items of information published by CMHC with the assistance of federal funds.

HOUSING IN NOVA SCOTIA

A STATISTICAL PROFILE

Research Division

Canada Mortgage and Housing Corporation

Ottawa

November 1984

©Canada Mortgage and Housing Corporation, 1985
Cat No. NH20-1/21-1985
ISBN 0-662-53568-5

This statistical profile is one of 11 developed by the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation. The entire list of profiles is shown below:

Housing in Canada
- o the Ten Provinces
- o the Yukon
- o the Northwest Territories
- o On Reserve

Housing In Newfoundland

Housing in Prince Edward Island

Housing in Nova Scotia

Housing in New Brunswick

Housing in Quebec

Housing in Ontario

Housing in Manitoba

Housing in Saskatchewan

Housing in Alberta

Housing in British Columbia

Any or all of them can be obtained by contacting:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Montreal Road
Ottawa, Ontario
Canada
K1A 0P7

Telephone: (613) 748-2362

INTRODUCTION

This statistical profile documents housing conditions in Nova Scotia based on the most recent information available. Housing conditions on reserve in Nova Scotia are, however, not examined. They are included in a separate report on housing conditions on reserve in Canada.

The profile is divided into five sections:

- household characteristics
- housing stock characteristics
- land, mortgages and market activity
- housing affordability and access to homeownership
- housing needs

Most of the household and income information presented in this statistical profile has been generated from two micro data files recently released by Statistics Canada - the 1982 Household Income, Facilities and Equipment (HIFE) micro data file and the 1982 Family Expenditure (FAMEX) micro data file. The information presented here may differ somewhat from published statistics since certain observations are excluded from the micro data files in order to maintain confidentiality.

Information on demographic projections and housing requirements has been taken from the CMHC report "Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001" (November 1981).

HOUSEHOLD CHARACTERISTICS

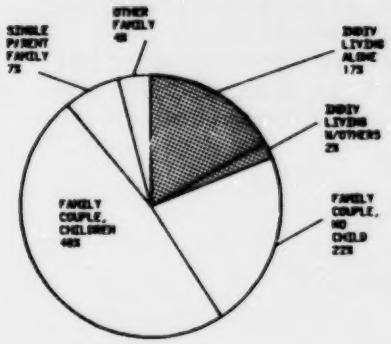
Household Type

In 1982, 278 200 households lived in Nova Scotia.

Seventy per cent or 193 400 households were family households comprised of a couple with or without children. Seven per cent, or 20 000 households were single parent families. Other family household types, such as two brothers living together, made up 4 per cent of all households.

In contrast, 19 per cent of all households were headed by unattached individuals, persons unrelated to other members of the household. Seventeen per cent, or 46 700 households were comprised of unattached individuals living alone and two per cent, or 6 600, of unattached individuals living with others.

HOUSEHOLD TYPE
NOVA SCOTIA, 1982

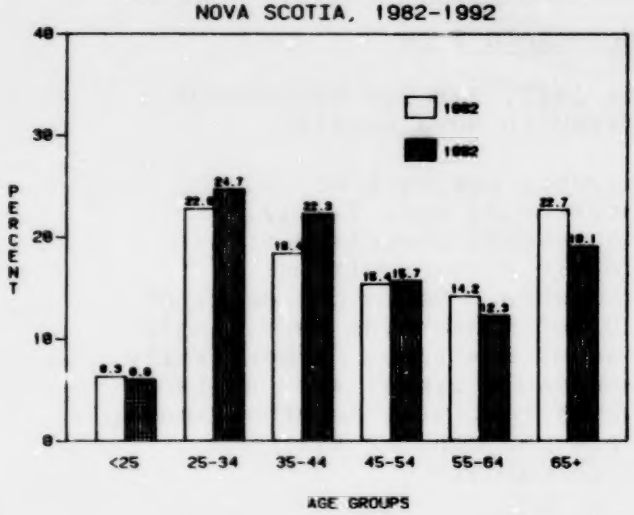


Age of Household Head

In 1982, twenty-three per cent of all households were headed by a person between the ages of 25 and 34, a reflection of the impact of the post-war baby boom on the Nova Scotia housing market.

It is estimated that 336 000 households will live in Nova Scotia in 1992. Demographic projections point to a growth in the middle age groups as baby boom households age.

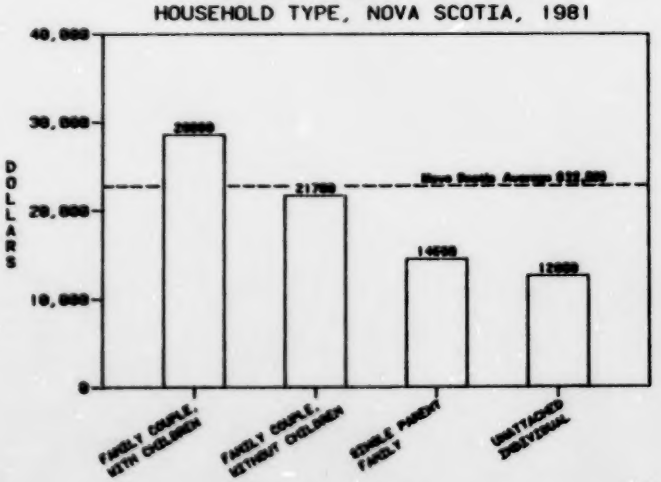
HOUSEHOLDS BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD
NOVA SCOTIA, 1982-1992



Household Income

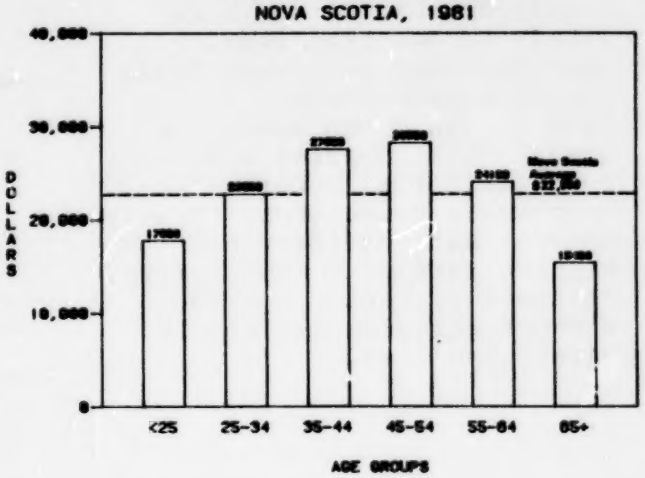
Average household income in Nova Scotia in 1981 was $22 800. For family couples with children the figure was higher at $28 600 and for unattached individual households much lower at $12 600. Single parent families received average incomes of only $14 500.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY
HOUSEHOLD TYPE, NOVA SCOTIA, 1981



Average household income also varies with age of household head. In 1981, elderly households had the lowest average income at $15 400 and household heads in the 45-54 group, the highest at $28 300.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY
AGE OF HOUSEHOLD HEAD
NOVA SCOTIA, 1981



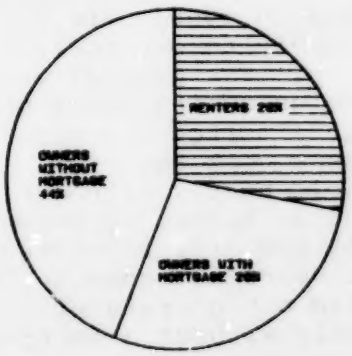
Tenure

Household type, age and income are the key factors influencing a household's decision to buy or rent.

In 1982, 72 per cent of Nova Scotia households owned their own home. Forty-four per cent did not have a mortgage on their dwelling.

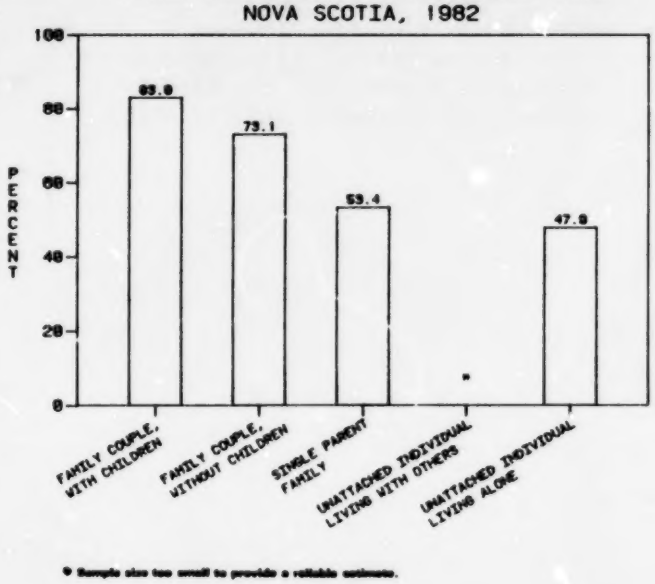
Owners with mortgages had the highest average income in 1981 at $29 400. In comparison, renter households had the lowest average income, $18 000. Average income of owners without mortgages was $21 500.

HOUSEHOLDS BY TENURE
NOVA SCOTIA, 1982



Family households are more likely to own than rent. Seventy-eight per cent of all family households in Nova Scotia owned their own home. This compares with 46 per cent for all unattached individual households. Family couples with children had the highest rate of homeownership, followed by family couples without children and single parent families.

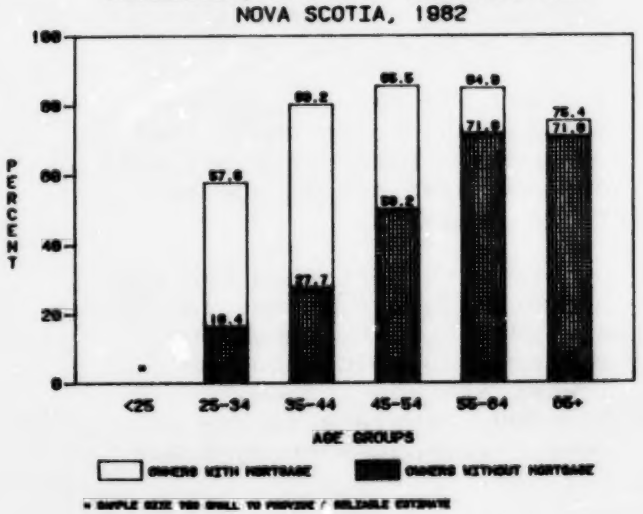
HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY HOUSEHOLD TYPE NOVA SCOTIA, 1982



* Sample size too small to provide a reliable estimate.

By age, households headed by persons in their peak earning years, aged 45-54, are the most likely to own their dwelling. The proportion of households owning their home without a mortgage generally increases with age of household head. Although households headed by persons aged 65 and over received the lowest average income in 1981, they had a high rate of ownership without a mortgage.

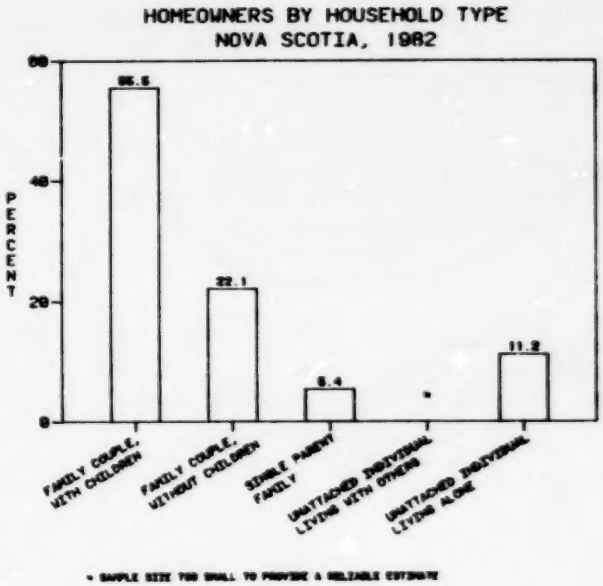
HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD NOVA SCOTIA, 1982



* SAMPLE SIZE TOO SMALL TO PROVIDE A RELIABLE ESTIMATE

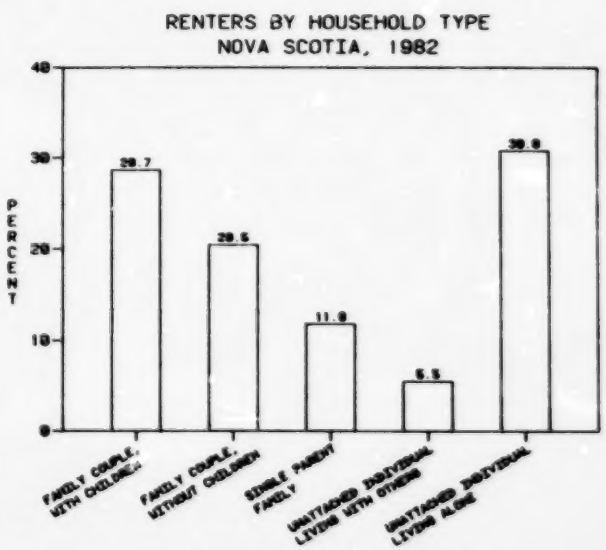
In 1982, 88 per cent of all households owning a dwelling were families. Fifty-six per cent of the total were comprised of family couples with children, 22 per cent were family couples without children, 5 per cent were single parent families, and the remainder were other family household types.

Unattached individual households comprised 12 per cent of all ownership households.



In comparison, 64 per cent of all renter households were family households. Only 29 per cent of the total were family couples with children, 21 per cent were family couples without children, 12 per cent were single parent families and the remainder were other family household types.

Thirty-six per cent of renter households were headed by unattached individuals.

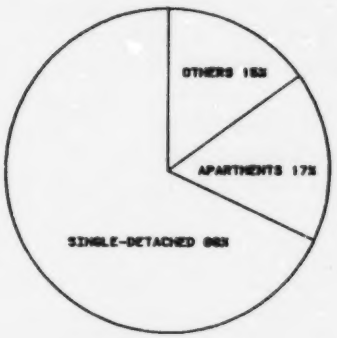


HOUSING STOCK CHARACTERISTICS

Dwelling Type

Single detached dwellings dominate the Nova Scotia housing stock. In 1982, 68 per cent of the 278 200 dwellings in Nova Scotia were single detached units. Apartments comprised only 17 per cent of the stock. The remaining 15 per cent included semi-detached and row houses, duplexes and mobile homes.

DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES,
NOVA SCOTIA, 1982

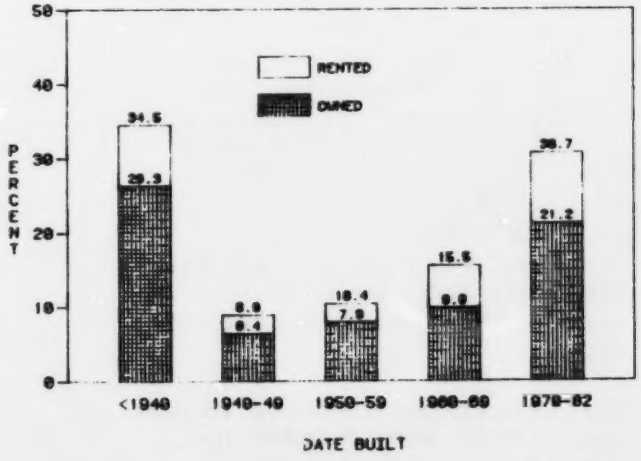


Dwelling Age

In 1982, 35 per cent of the Nova Scotia housing stock was built prior to 1940.

In contrast, 46 per cent of the housing stock has been built since 1960.

DWELLINGS BY DATE BUILT AS A
PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK
NOVA SCOTIA, 1982

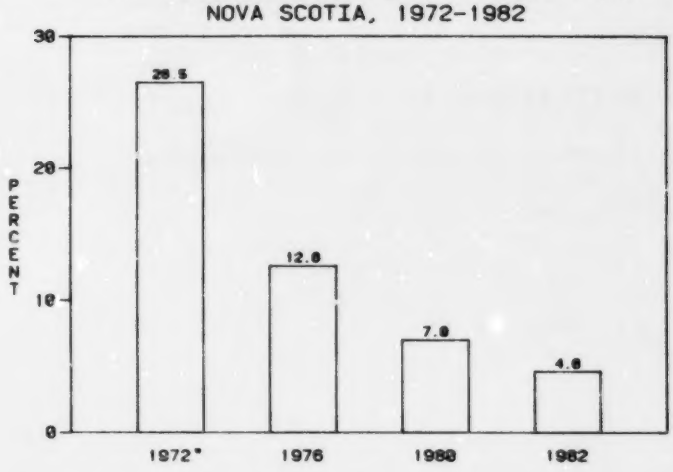


Dwelling Basic Facilities

In 1976, 12.6 per cent of dwellings in Nova Scotia were lacking basic facilities such as piped hot and cold water, inside toilet or installed bath or shower.

The percentage of dwellings lacking basic facilities declined to 4.6 per cent in 1982. However, this is almost three times the Canadian average of 1.6 per cent in 1982.

DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES
AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK
NOVA SCOTIA, 1972-1982

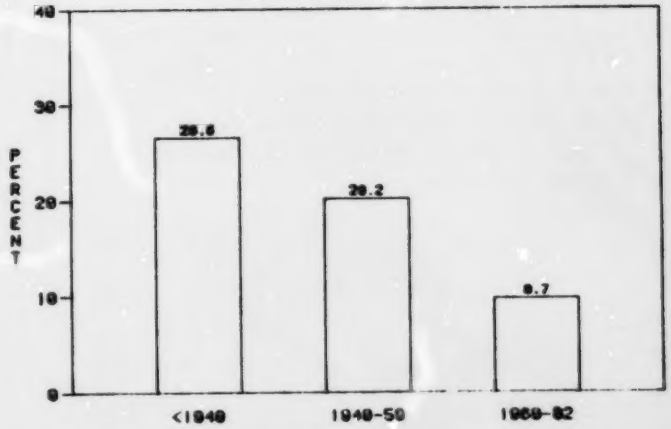


* REGIONAL AVERAGE FOR ATLANTIC PROVINCES

Dwelling Repairs

In 1982, over 48 900 dwellings or 18 per cent of the stock were assessed by their occupants as needing major repairs. This assessment was based upon indicators such as damp walls and ceilings, crumbling foundation, rotting porches and steps and corroded pipes. Twenty-seven per cent of the stock built before 1940 was assessed as needing major repairs. In contrast, 10 per cent of the stock built in the last 20 years required major repairs.

DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR
AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK,
BY AGE OF DWELLING STOCK
NOVA SCOTIA, 1982

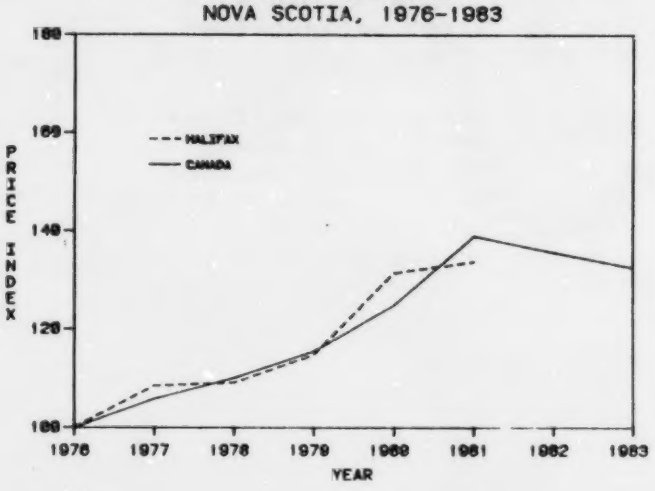


LAND, MORTGAGES AND MARKET ACTIVITY

Land

Halifax has an adequate supply of serviced land and short-term land, as indicated in CMHC's Land Mapping Program. Since 1981, statistical confidentiality has prevented publication of the land price index for Halifax.

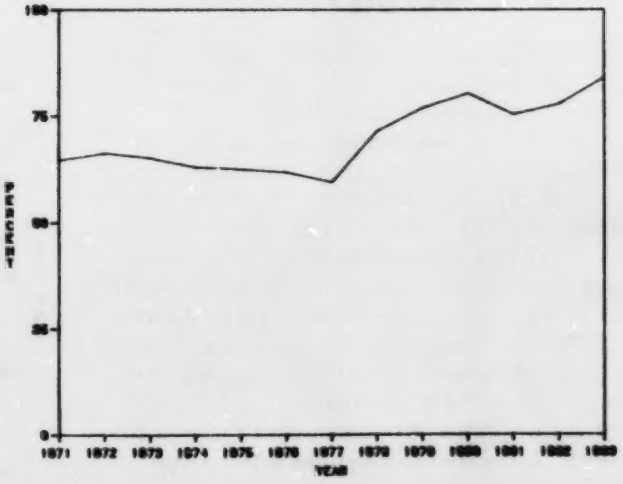
LAND PRICE INDEX
NOVA SCOTIA, 1976-1983



Mortgages

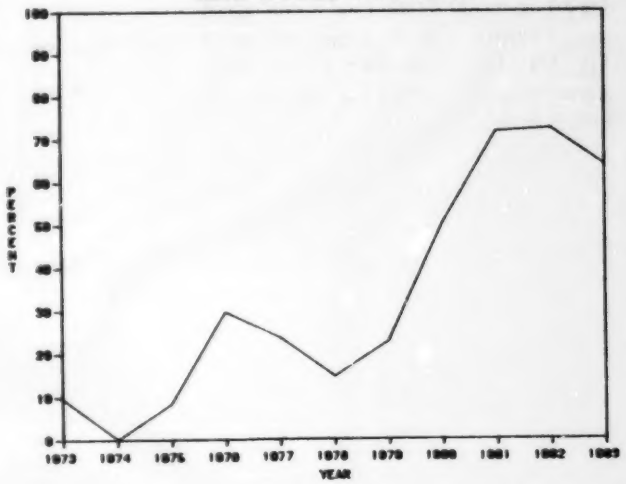
The percentage of approved mortgage loans for existing housing in Nova Scotia increased from 65 per cent in 1971 to 84 per cent in 1983. The percentage of approved mortgage loans for new housing dropped correspondingly over the period.

MORTGAGE LOANS APPROVED FOR EXISTING RESIDENTIAL PROPERTY AS A PERCENTAGE OF TOTAL LOANS
NOVA SCOTIA, 1971-1983



The proportion of new single detached housing starts in Nova Scotia funded by sources other than public and conventional funds increased from 10 per cent in 1973 to 64 per cent in 1983. Sources outside the public and conventional include personal loans, savings, proceeds from the sale of a former home, and mortgages from individuals.

SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED BY SOURCES
OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES
AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS
NOVA SCOTIA, 1973-1983

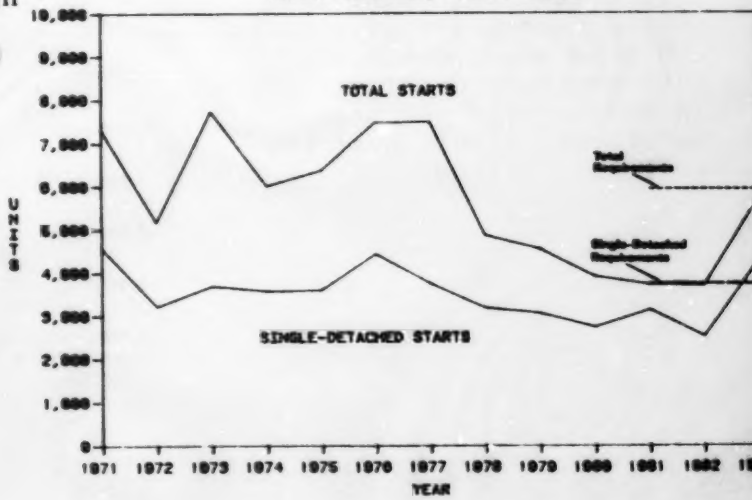


Housing Starts

Total housing starts in Nova Scotia have ranged from a high of 7 730 in 1973 to a low of 3 690 in 1982. In 1983 5 700 starts were recorded.

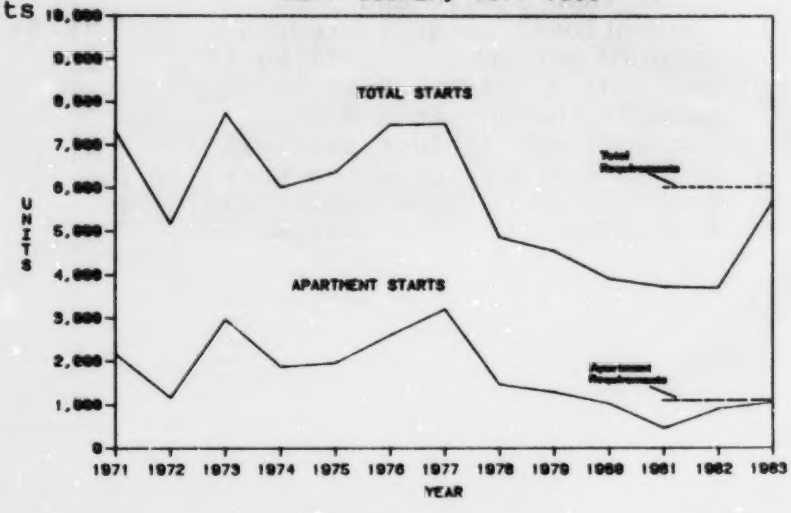
Single detached starts have been relatively stable since 1971.

TOTAL HOUSING STARTS, SINGLE-DETACHED STARTS
AND HOUSING REQUIREMENTS
NOVA SCOTIA, 1971-1983



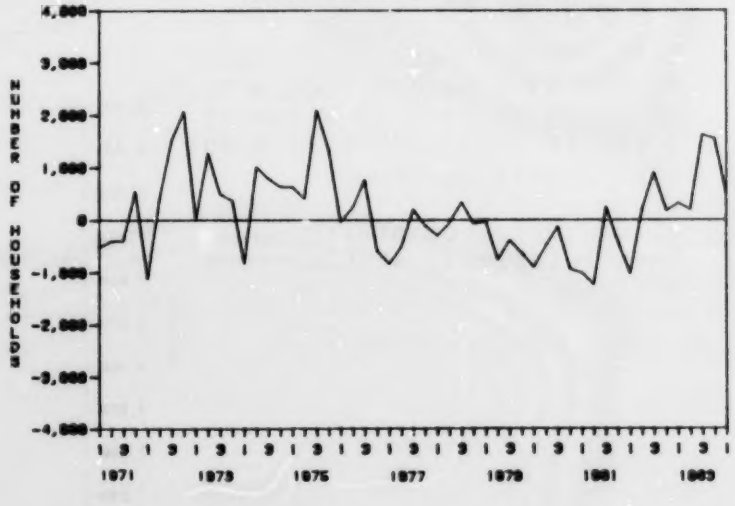
Apartment starts peaked in 1977 at 3 200 units, and declined to a low of 450 units in 1981. In 1983, 1 050 apartment starts were recorded.

TOTAL HOUSING STARTS, APARTMENT STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS
NOVA SCOTIA, 1971-1983



Housing market activity, and housing starts in particular, are influenced by the level of interprovincial migration to and from Nova Scotia. Net interprovincial migration in Nova Scotia has been relatively stable over the 1971-1983 period.

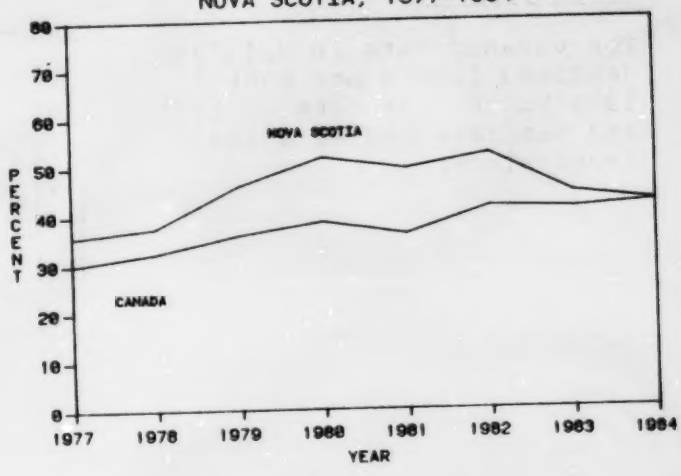
NET INTERPROVINCIAL MIGRATION
NOVA SCOTIA, 1971-1983



Residential Renovation

Until 1984, renovation expenditures, as a percentage of total housing expenditures, were higher in Nova Scotia than the Canadian average. In 1983, renovation expenditures comprised 44 per cent of total Nova Scotia housing expenditures.

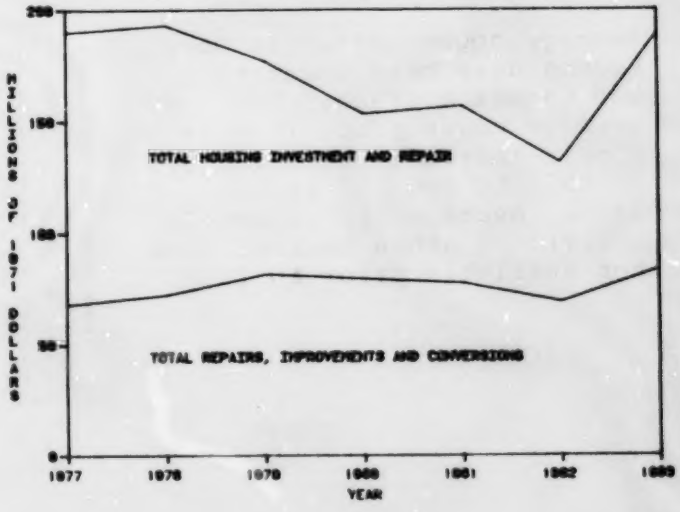
RENOVATION* AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING EXPENDITURES
NOVA SCOTIA, 1977-1984



* INCLUDES EXPENDITURES ON REPAIRS, IMPROVEMENTS AND CONVERSIONS

Total housing expenditures in constant dollars declined significantly from 1978 until 1982, and increased again in 1983. Constant dollar expenditures on renovation have remained relatively stable throughout the period.

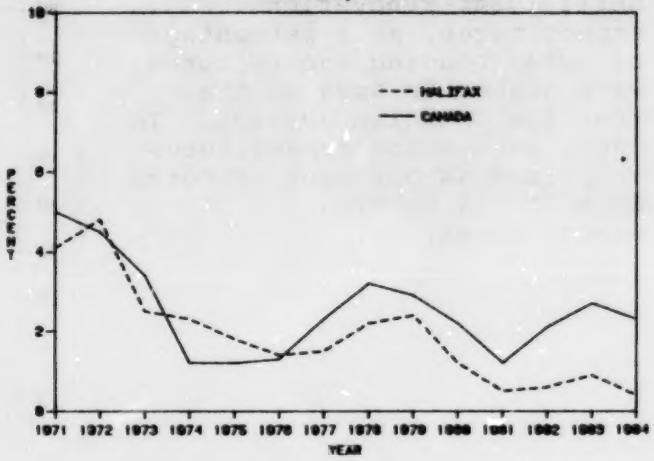
CONSTANT DOLLAR EXPENDITURES ON RESIDENTIAL CONSTRUCTION
NOVA SCOTIA, 1977-1983



Vacancy Rates

The vacancy rate in Halifax declined from 4 per cent in 1971 to one per cent in 1981 and has remained at a low level since.

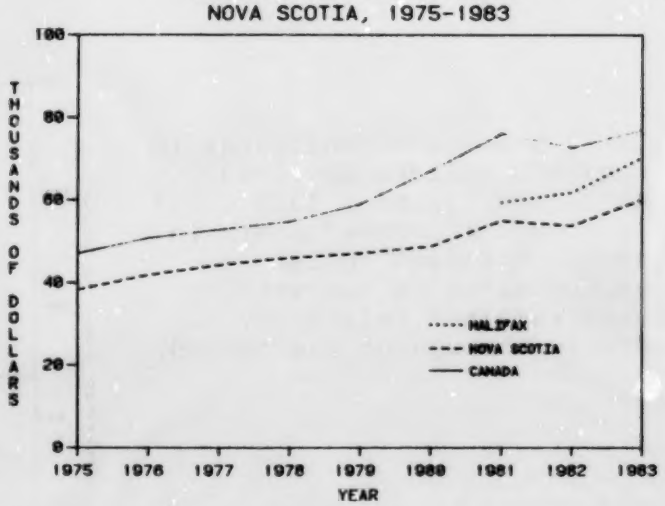
APARTMENT VACANCY RATES
NOVA SCOTIA, 1971-1984



House Prices

Average house prices in Nova Scotia have been lower than the Canada average. The average house price in Nova Scotia increased from $38 300 in 1975 to $60 100 in 1983. Average MLS prices for individual urban centres were not available prior to 1981.

AVERAGE MLS HOUSE PRICES
NOVA SCOTIA, 1975-1983



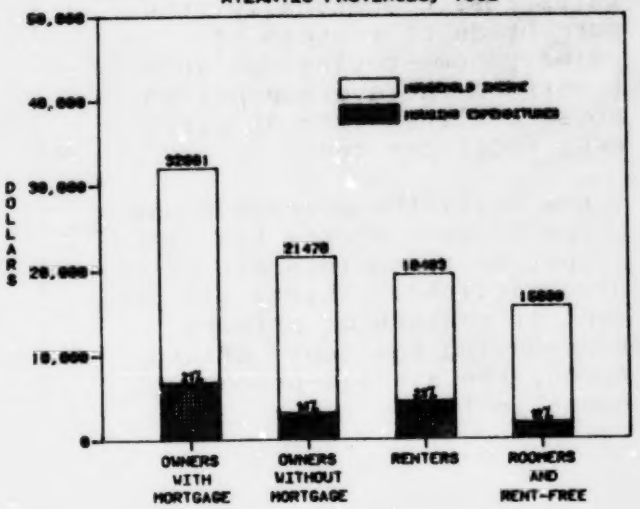
HOUSING AFFORDABILITY AND ACCESS TO HOMEOWNERSHIP

Housing Affordability

In 1982, households in the Atlantic provinces spent, on average, 18 per cent of their gross household income on housing. This compared with 21 per cent for Canadian households generally.

Homeowners with mortgages spent, on average, 21 per cent of their gross income on housing, renter households an average of 23 per cent , and homeowners without mortgages, 14 per cent.

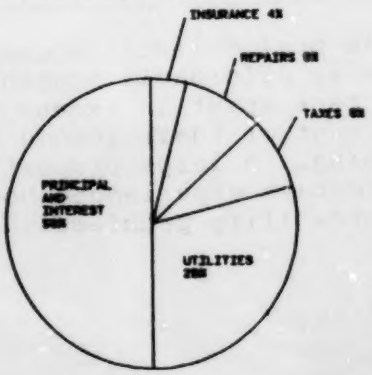
AVERAGE HOUSEHOLD INCOME AND AVERAGE HOUSING EXPENDITURES AS A PERCENTAGE OF INCOME, BY TENURE
ATLANTIC PROVINCES, 1982



For Atlantic homeowners with mortgages in 1982, 50 per cent of their basic housing expenditures were devoted to principal and interest payments. Of significance is the fact that 44 per cent of their housing expenditures paid for interest charges alone.

The proportion of housing expenditures devoted to principal and interest payments in the Atlantic provinces was lower than that for Canada as a whole. Utility payments as a percentage of basic housing expenditures are, however, higher.

PROFILE OF HOUSING EXPENDITURES FOR OWNERS WITH MORTGAGES
ATLANTIC PROVINCES, 1982

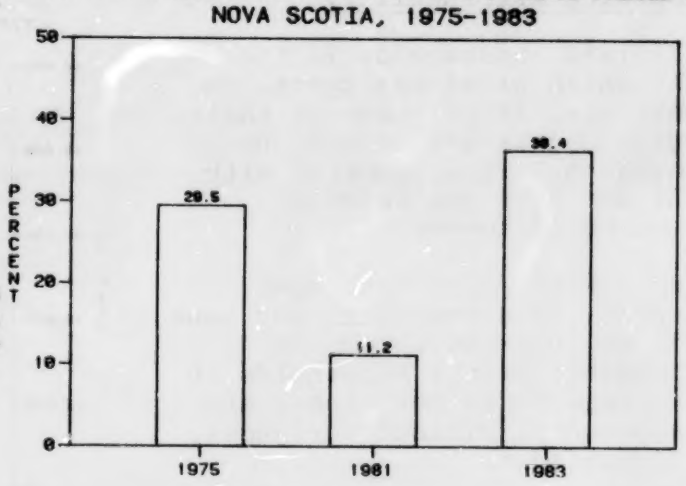


Access to Homeownership

Between 1975 and 1981 when average mortgage interest rates rose dramatically, the percentage of renters of primary home-buying age able to afford the average-priced house declined from 30 per cent to 11 per cent.

Since 1981, the average house price in Nova Scotia has risen 11 per cent and interest rates have declined. Thirty-six per cent of renters of primary home-buying age could afford to buy the average-priced house in 1983.

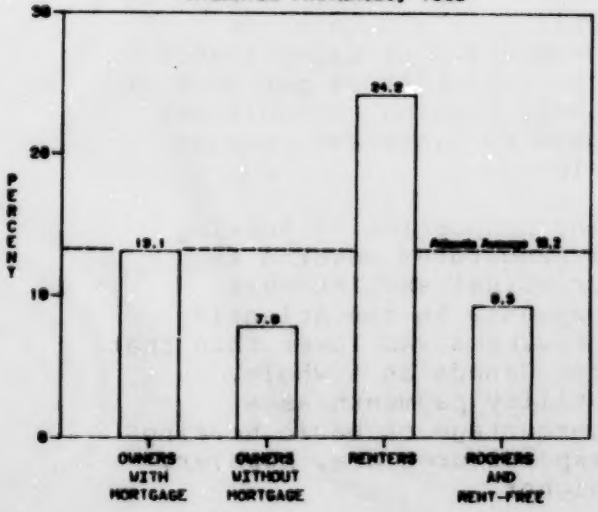
PERCENTAGE OF RENTERS OF PRIMARY HOME-BUYING AGE (25-44 YEARS OLD) ABLE TO AFFORD THE AVERAGE-PRICED HOUSE NOVA SCOTIA, 1975-1983



Housing Affordability Problems

While most Atlantic households live in affordable housing, 13 per cent spent in excess of 30 per cent of their income for housing. A large proportion of renters experienced housing affordability problems.

HOUSEHOLDS SPENDING MORE THAN 30 PERCENT OF HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY TENURE ATLANTIC PROVINCES, 1982



HOUSING NEEDS

The identification of housing needs involves an assessment of the nature of housing problems in Canada and the characteristics of those households most severely affected by these housing problems. Canadians experience housing problems when:

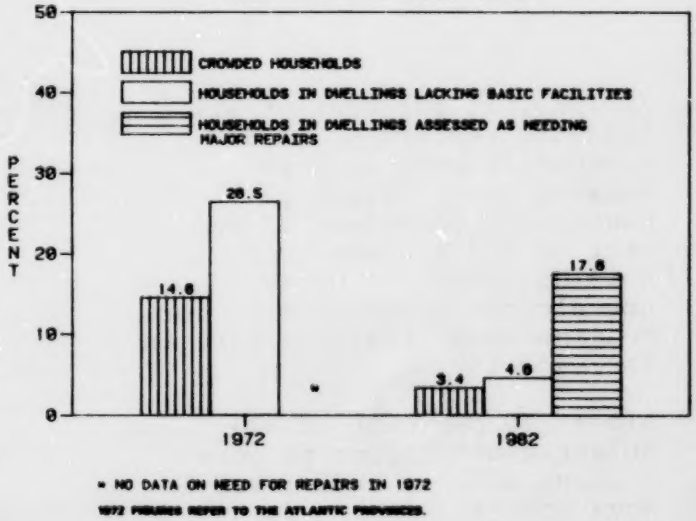
- the space in their housing is unsuitable resulting in crowded living conditions, traditionally defined as more than one person per room;
- their housing is physically inadequate, traditionally defined as lacking basic facilities; and/or
- they are required to pay an excessive amount of their income for housing, usually defined as paying more than 30 per cent.

Crowding, Adequacy and Housing Affordability

Over the 1972-1982 period, the proportion of households living in crowded conditions declined from 14.6 per cent to 3.4 per cent. The proportion of households living in dwellings lacking basic facilities also declined from 26.5 per cent to 4.6 per cent over the same period.

Despite clear progress on these fronts, there still remain over 9 000 households living in crowded conditions and 48 900 households living in dwellings assessed as needing major repair.

PERCENTAGE OF HOUSEHOLDS LIVING IN CROWDED AND INADEQUATE DWELLINGS
NOVA SCOTIA, 1972-1982



* NO DATA ON NEED FOR REPAIRS IN 1972

1972 FIGURES REFER TO THE ATLANTIC PROVINCES.

Housing affordability is also a problem especially for renters. The housing affordability measure, however, includes households that may choose to spend more than 30 per cent of their income on housing although they could obtain suitable, adequate housing for less. On the other hand, the 30 per cent measure fails to include households occupying inadequate or crowded units in order to keep their housing costs down.

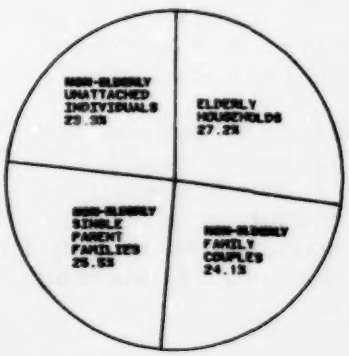
Core Housing Need

CMHC has developed a more realistic housing needs measure which combines the separate indicators of crowding, adequacy and affordability into one comprehensive measure. Known as the core housing need measure, it identifies households that would have to spend more than 30 per cent of their income to obtain suitable and adequate housing in their locality. The measure includes households in inadequate or crowded dwellings who could not afford to improve their housing conditions without paying more than 30 per cent of their income. The measure excludes households which choose to spend more than 30 per cent of their income on housing when they could obtain suitable and adequate housing for 30 per cent of their income or less. The core housing need approach has thus far been applied to renters, that group with the highest incidence of affordability problems.

In 1982, 21 per cent of all Atlantic renters or 33 000 households were in core housing need. Elderly households comprised 27 per cent of all renters in core housing need. Of those non-elderly households in core housing need, families were in the majority.

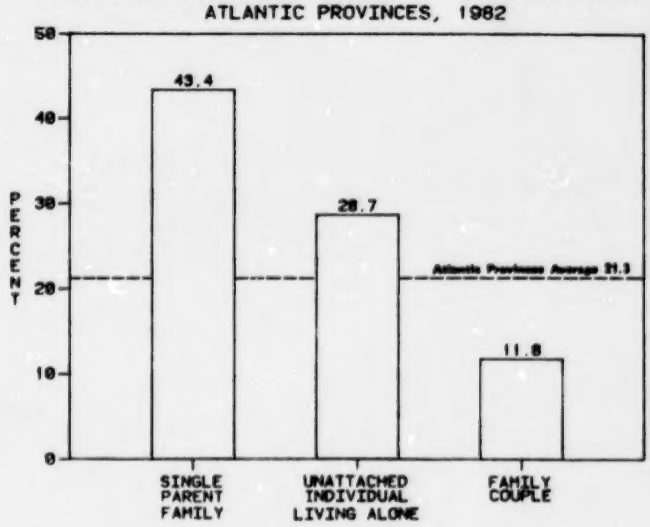
Almost 40 per cent of all Atlantic households in core housing need in 1982 lived in Nova Scotia.

RENTERS IN CORE HOUSING NEED BY AGE OF HEAD AND HOUSEHOLD TYPE, ATLANTIC PROVINCES, 1982


NON-ELDERLY UNATTACHED INDIVIDUALS 23.3%
ELDERLY HOUSEHOLDS 27.2%
NON-ELDERLY SINGLE PARENT FAMILIES 25.5%
NON-ELDERLY FAMILY COUPLES 24.1%

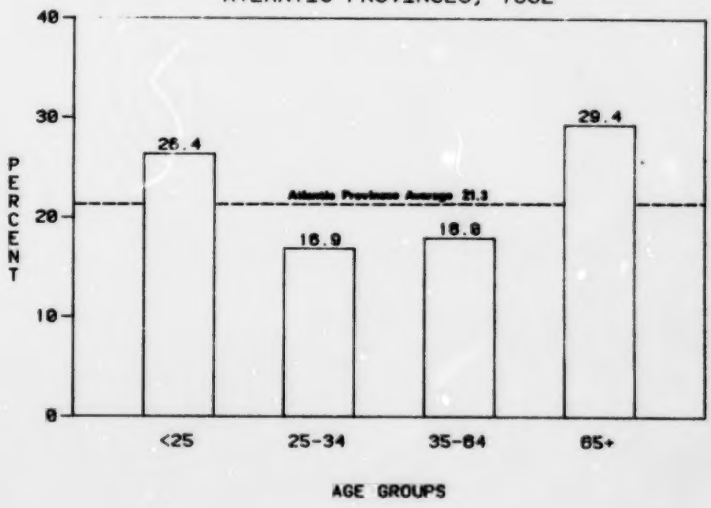
In terms of incidence, a large proportion of single parent families and unattached individuals living alone were in core housing need in 1982.

RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY SELECTED HOUSEHOLD TYPES ATLANTIC PROVINCES, 1982



An analysis of incidence by age group shows that a large proportion of very young and elderly households were in core housing need in 1982.

RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD ATLANTIC PROVINCES, 1982



PROVINCIAL PROFILES

STATISTICAL SOURCES AND NOTES

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
1. HOUSEHOLD TYPE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC.
2. HOUSEHOLDS BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1982-1992	1982 Information: Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. 1992 Information: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).
3. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY HOUSEHOLD TYPE, 1981	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Household income is the total of the incomes of all members of the household. Average income is not presented for other family type households.
4. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1981	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household income is the total of the incomes of all members of the household.
5. HOUSEHOLDS BY TENURE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
6. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY HOUSEHOLD TYPE, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Homeownership rate for other family type households is not presented.
7. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.
8. HOMEOWNERS BY HOUSEHOLD TYPE, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Other family type households are not presented.
9. RENTERS BY HOUSEHOLD TYPE, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Other family type households are not presented.
10. DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Dwelling type composition based on occupied dwellings only. The category "others" includes double, row or terrace dwellings, duplexes, and moveable permanent dwelling units such as mobile homes.
11. DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Refers to occupied dwellings only.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
12. DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK, 1972-1982*	Statistics Canada, HIFE Micro Data Files for 1972, 1976, 1980, and 1982. Dwellings lacking basic facilities lacked piped hot and cold water and/or inside toilet and/or installed bath or shower. Refers to occupied dwellings only.
13. DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK, BY AGE OF DWELLING STOCK, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Refers to occupied dwellings only.
14. LAND PRICE INDEX, 1976-1983*	Statistics Canada, Construction Price Statistics, Catalogue 62-007.
15. MORTGAGE LOANS APPROVED FOR EXISTING RESIDENTIAL PROPERTY AS A PERCENTAGE OF TOTAL LOANS, 1971-1983	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years.
16. SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED BY SOURCES OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS, 1973-1983	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics 1973-1979; and unpublished CMHC data, 1980-1983.
17. TOTAL HOUSING STARTS, SINGLE-DETACHED STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS, 1971-1983	Housing starts: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics; housing requirements: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
18. TOTAL HOUSING STARTS, APARTMENT STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS, 1971-1983	Housing starts: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics; housing requirements: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).
19. NET INTERPROVINCIAL MIGRATION, 1971-1983	Cansim Matrix 6981. Estimates of interprovincial migrants refer to persons of all ages. From 1961 to May 31 1976 data are based on family allowances and FJ factors calculated from census data. From June 1976 to May 31 1982 annual estimates obtained from Revenue Canada tax files and distributed quarterly based on family allowances files. From June 1 1982, data are estimated using family allowances file and FJK factors calculated using Revenue Canada tax files.
20. RENOVATION AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING EXPENDITURES, 1977-1984	Cansim Matrix 441: Investment in Housing Sector. Data comprise private and public expenditures but exclude real estate commissions, and expenditures for illegal suites. Figures for British Columbia include Yukon and Northwest Territories. The term "housing expenditures" as used in its macro-economic context in this chart, refers to the proportion of total housing sector investment devoted to renovation activity. In comparison, "housing expenditures" as used in its micro-economic context

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
	in charts 24 and 25, refers to the individual expenditures households make on their housing.
21. CONSTANT DOLLAR EXPENDITURES ON RESIDENTIAL CONSTRUCTION, 1977-1983	Cansim Matrix 441 provides current expenditures. Constant dollar expenditures have been calculated by deflating total and repair expenditures by the Canada all items CPI. See also chart 20.
22. APARTMENT VACANCY RATES, 1971-1984*	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years.
23. AVERAGE MLS HOUSE PRICES, 1975-1983	The Canadian Real Estate Association, Annual Report, 1983.
24. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME AND AVERAGE HOUSING EXPENDITURES AS A PERCENTAGE OF INCOME, BY TENURE, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. Definitions used by Research Division, CMHC, for housing expenditures are: for owners...mortgage principal and interest payments, property taxes, insurance, repairs and utilities including all water, fuel, and electricity expenditures; and for renters...rent for rented living quarters, and the same utility expenditures. These definitions apply to charts 25 and 27 as well. Average shelter cost to income ratios for tenure groups in this chart were computed by CMHC as follows: individual ratios were calculated for each household on the micro data file; averages of individual household ratios were then derived by tenure status.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
25. PROFILE OF HOUSING EXPENDITURES FOR OWNERS WITH MORTGAGES, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. See also chart 24.
26. PERCENTAGE OF RENTERS OF PRIMARY HOME-BUYING AGE (25-44 YEARS OLD) ABLE TO AFFORD THE AVERAGE-PRICED HOUSE, 1975-1983	Statistics Canada, HIFE 1976 and 1982 Micro Data Files and Projections by CMHC for renter incomes; and the Canadian Real Estate Association, Annual Report, 1983, for average (MLS) house prices. Access to homeownership is based on the ability to afford the monthly PIT payments for an average-priced house without spending more than 30 per cent of before tax household income. Assumptions are: a 25 year amortization period, a 10 per cent downpayment, and property taxes equal to 1.5 percent of house price. The average mortgage rates used were the prevailing average rates: 11.4, 18.2, and 12.7 per cent respectively for 1975, 1981, and 1983. The HIFE 1976 microdata file provided 1975 renter incomes and the HIFE 1982 file 1981 incomes. Renter incomes on HIFE 1982 were updated by 17 per cent for the 1983 access to ownership analysis.
27. HOUSEHOLDS SPENDING MORE THAN 30 PERCENT OF HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY TENURE, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. Shelter cost to income ratios were calculated by Research Division, CMHC as the ratio of shelter expenditures defined in chart 24 to before tax household income.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
28. PERCENTAGE OF HOUSEHOLDS LIVING IN CROWDED AND INADEQUATE DWELLINGS, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files, and calculations by Research Division, CMHC.
29. RENTERS IN CORE HOUSING NEED BY AGE OF HEAD AND BY HOUSEHOLD TYPE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. Renter households which are crowded and/or living in inadequate dwellings and/or paying more than 30 percent of household income for shelter are examined to determine if they could afford an adequate rental unit of suitable size in their locality without paying more than 30 per cent of their household income. Crowding is defined as more than one person per room. Inadequate is defined as lacking basic facilities. There are four basic steps involved in the core housing need approach: 1) Identify those households with a crowding, adequacy or housing affordability problem. 2) Define average rents for unsubsidised, adequate non-farm dwellings by dwelling size, region and settlement size (less than 100 000, 100 000+). The average rents so defined are referred to as norm rents.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
	3) For each household, identify the gross household income required to rent an unsubsidised, uncrowded, adequate dwelling without paying more than 30 per cent of gross household income. In the calculation, the following household size/dwelling size relationship is used to match household income with the appropriate norm rent:

Household Size	Dwelling Size Required
1 person	bachelor
2 persons	1 bedroom
3-4 persons	2 bedrooms
5+ persons	3+ bedrooms

4) From 1) identify those households with a housing problem who cannot afford an unsubsidised, uncrowded, adequate dwelling in their locality without paying more than 30 per cent of their gross household income for rent.

30. RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY SELECTED HOUSEHOLD TYPES, 1982

Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. CMHC core need calculations are described in notes for chart 29.

31. RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1982

Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. CMHC core need calculations are described in notes for chart 29.

The ongoing advice of the Consumer Income and Expenditure Division, Statistics Canada, is gratefully acknowledged.

---

* Denotes charts not produced for the statistical profile of housing in Prince Edward Island. An additional chart, "Average Household Income by Tenure, 1981" was produced for this profile. Source: Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.

SCHL
Société canadienne d'hypothèques et de logement

CMHC
Canada Mortgage and Housing Corporation

Le logement en Nouvelle-Écosse

Profil statistique

Canada

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du logement du gouvernement du Canada, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui concerne l'habitation, l'expansion et le développement urbains.

Aux termes de la Partie V de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à affecter des capitaux à des recherches sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats de ces recherches. La SCHL a donc une obligation légale de veiller à ce que tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et de vie soit connu du plus grand nombre possible de personnes ou de groupes de personnes.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information que la SCHL a produits avec l'aide de capitaux du gouvernement fédéral.

LE LOGEMENT EN NOUVELLE-ÉCOSSE

PROFIL STATISTIQUE

Division de la recherche

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Ottawa

novembre 1984

©Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1985

No. de cat. NH20-1/21-1985
ISBN 0-662-53568-5

Ce profil statistique fait partie d'une série de 11 préparée par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. On retrouve, dans la liste complète des profils:

Le logement au Canada:
- o les dix provinces
- o le Yukon
- o les Territoires du Nord-Ouest
- o dans les réserves

Le logement à Terre-Neuve

Le logement dans l'Ile-du-Prince-Edouard

Le logement en Nouvelle-Ecosse

Le logement au Nouveau-Brunswick

Le logement au Québec

Le logement en Ontario

Le logement au Manitoba

Le logement en Saskatchewan

Le logement en Alberta

Le logement en Colombie-Britannique

On peut obtenir l'ensemble ou l'un quelconque de ces profils, à l'adresse ci-dessous:

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
Canada
K1A 0P7

tél.: (613) 748-2362

INTRODUCTION

Le présent profil statistique décrit les conditions de logement en Nouvelle-Écosse, selon les plus récentes données disponibles. Toutefois, il ne fait pas état des conditions de logement dans les réserves indiennes de la Nouvelle-Écosse. Un rapport distinct traitera des conditions de logement dans toutes les réserves indiennes du Canada.

Le profil est divisé en cinq sections:

- caractéristiques des ménages
- caractéristiques du stock de logements
- terrains, prêts hypothécaires et activités sur le marché
- abordabilité du logement et accès à la propriété
- besoins de logement

La plupart des données sur les ménages et sur les revenus présentées dans le présent profil statistique proviennent de deux fichiers de microdonnées publiés récemment par Statistique Canada: le fichier de microdonnées de l'enquête de 1982 sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM), et le fichier de microdonnées de l'enquête de 1982 sur les dépenses des familles. L'information présentée ici peut différer quelque peu des statistiques publiées puisque certaines observations sont exclues des fichiers de microdonnées par souci de confidentialité.

Les données qui portent sur les projections de population et de besoins en logement sont tirées d'un rapport de la SCHL, publié en novembre 1981: "Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001".

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

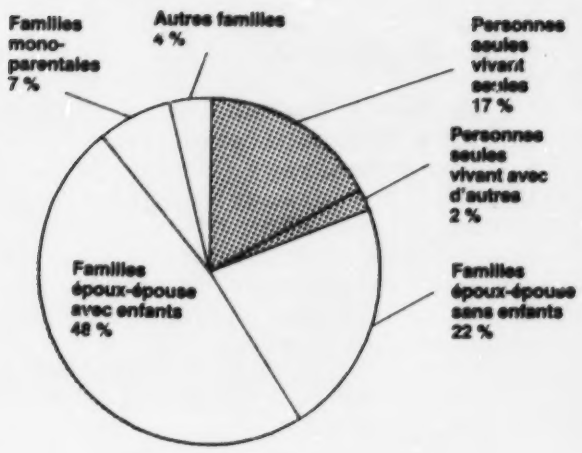
Genre de ménage

En 1982, 278 200 ménages vivaient en Nouvelle-Écosse.

Soixante-dix pour cent, ou 193 400 ménages, étaient des ménages familiaux composés de couples avec ou sans enfants. Sept pour cent, ou 20 000 ménages, étaient des familles monoparentales. Les autres genres de ménages familiaux (par ex., deux frères vivant ensemble) constituaient 4 % du total des ménages.

Par contraste, le chef de 19 % de l'ensemble des ménages était une personne seule, sans lien de parenté avec les autres membres du ménage. Dix-sept pour cent des ménages, soit 46 700, étaient composés de personnes seules vivant seules, et 2 %, ou 6 600, de personnes seules vivant avec d'autres.

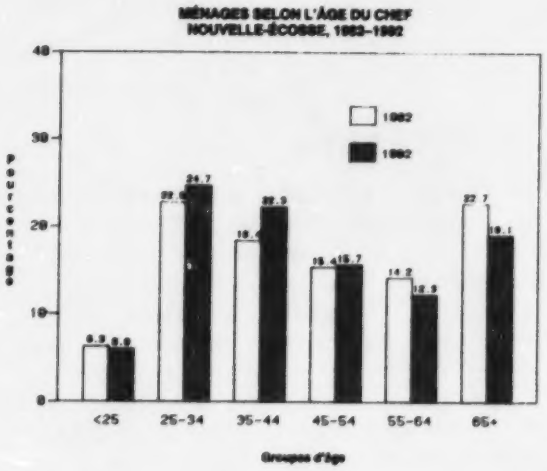
GENRES DE MÉNAGES
NOUVELLE-ÉCOSSE, 1982


Familles monoparentales 7 %
Autres familles 4 %
Personnes seules vivant seules 17 %
Personnes seules vivant avec d'autres 2 %
Familles époux-épouse avec enfants 48 %
Familles époux-épouse sans enfants 22 %

Âge du chef du ménage

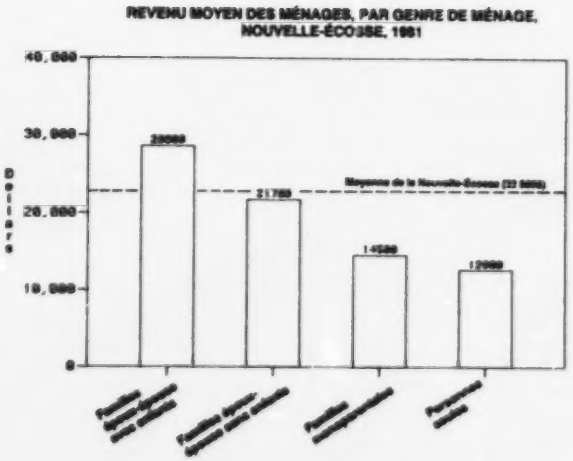
En 1982, le chef de 23 % de tous les ménages était une personne de 25-34 ans, ce qui traduit les effets de l'explosion des naissances de l'après-guerre sur le marché du logement de la Nouvelle-Écosse.

On estime à 336 000 le nombre de ménages qui habiteront la Nouvelle-Écosse en 1992. Les projections démographiques des ménages font état d'une croissance des groupes d'âge moyen, les ménages issus de l'explosion des naissances avançant en âge.

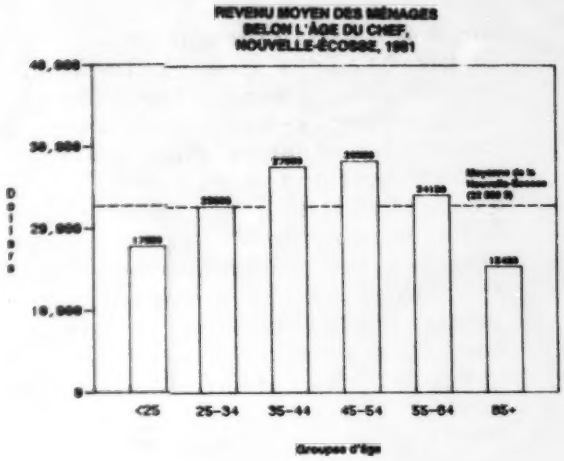


Revenu des ménages

Le revenu moyen des ménages de la Nouvelle-Écosse en 1981 était de 22 800 $. Le revenu des familles époux-épouse avec enfants était plus élevé, soit 28 600 $, et celui des ménages de personnes seules, beaucoup plus bas, soit 12 600 $. Les familles monoparentales avaient un revenu moyen de 14 500 $ seulement.



Le revenu moyen des ménages varie aussi selon l'âge du chef de ménage. En 1981, ce sont les ménages de personnes âgées qui recevaient le revenu moyen le plus bas, soit 15 400 $, et les chefs de ménage de 45-54 ans qui recevaient le revenu moyen le plus élevé, soit 28 300 $.



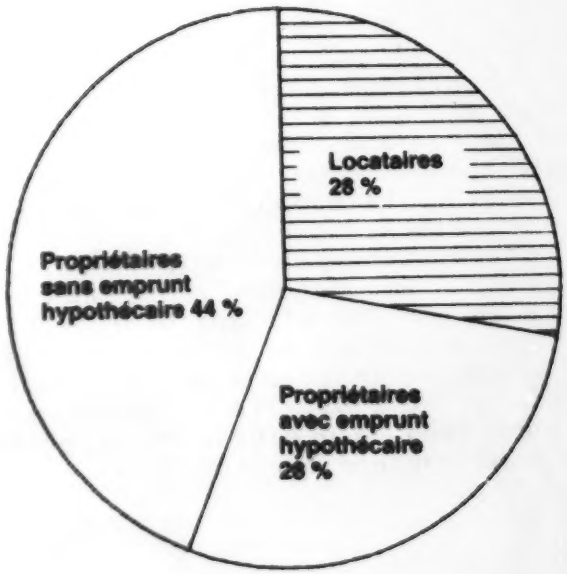
Mode d'occupation

Le genre, l'âge et le revenu du ménage sont les facteurs clés qui influent sur la décision d'un ménage d'acheter ou de louer son logement.

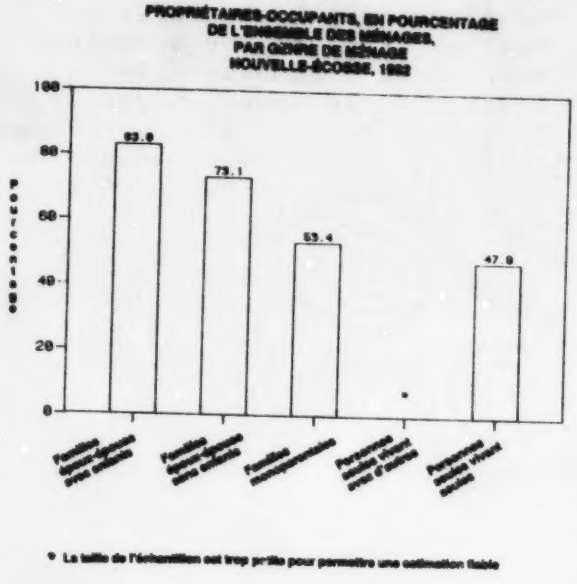
En 1982, 72 % des ménages de la Nouvelle-Écosse étaient propriétaires. Quarante-quatre pour cent n'avaient pas d'emprunt hypothécaire sur leur logement.

Les propriétaires avec emprunt hypothécaire avaient le revenu moyen le plus élevé en 1981, soit 29 400 $. Par comparaison, les ménages locataires avaient le revenu moyen le plus bas, soit 18 000 $. Le revenu moyen des propriétaires sans emprunt hypothécaire était de 21 500 $.

MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION
NOUVELLE-ÉCOSSE, 1982

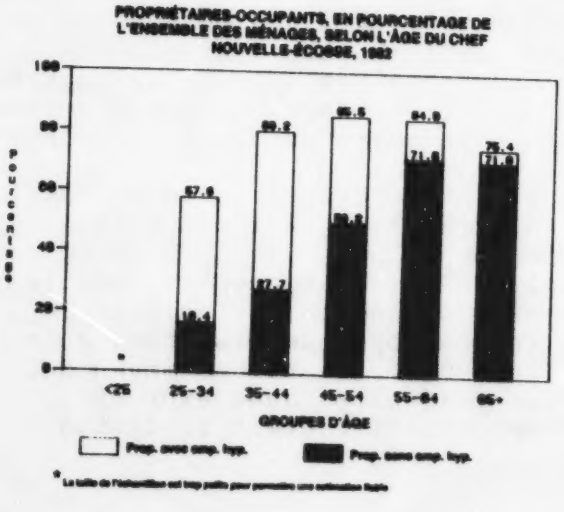


On compte davantage de propriétaires que de locataires parmi les ménages familiaux. Soixante-dix-huit pour cent de tous les ménages familiaux de la Nouvelle-Écosse étaient propriétaires, à comparer à 46 % dans le cas de l'ensemble des ménages de personnes seules. La fréquence de la propriété était la plus élevée dans le cas des familles époux-épouse avec enfants. Venaient ensuite les familles époux-épouse sans enfants et les familles monoparentales.



* La taille de l'échantillon est trop petite pour permettre une estimation fiable

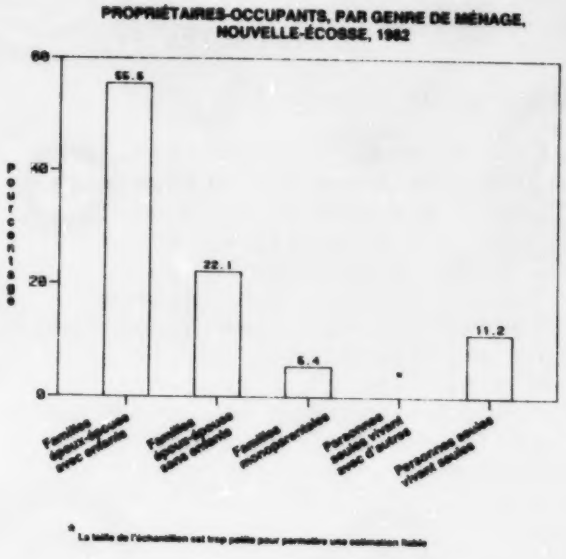
Selon l'âge, la fréquence de la propriété est la plus élevée dans le cas des ménages dirigés par des personnes de 45-54 ans, soit l'âge où le revenu est le plus élevé. La proportion de ménages propriétaires et n'ayant pas d'emprunt hypothécaire augmente avec l'âge du chef de ménage. Bien que les ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus aient eu le revenu moyen le moins élevé en 1981, ils affichaient une fréquence élevée de propriété sans emprunt hypothécaire.



* La taille de l'échantillon est trop petite pour permettre une estimation fiable

En 1982, 88 % de tous les ménages propriétaires étaient des familles. Plus de la moitié étaient des familles époux-épouse avec enfants, 22 %, des familles époux-épouse sans enfants, 5 %, des familles monoparentales, et le reste, des ménages familiaux d'autres genres.

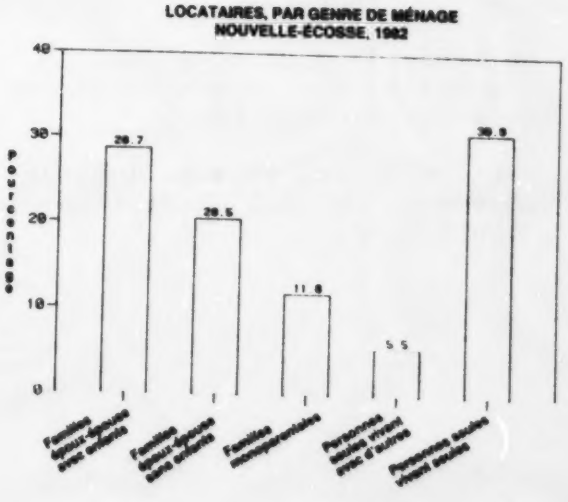
Douze pour cent de tous les ménages propriétaires étaient des ménages de personnes seules.



* La taille de l'échantillon est trop petite pour permettre une estimation fiable

Par comparaison, 64 % de tous les ménages locataires étaient des ménages familiaux. Seulement 29 % de l'ensemble des ménages locataires étaient des familles époux-épouse avec enfants, 21 % étaient des familles époux-épouse sans enfants, 12 %, des familles monoparentales et le reste, des ménages familiaux d'autres genres.

Trente-six pour cent des ménages locataires étaient dirigés par des personnes seules.

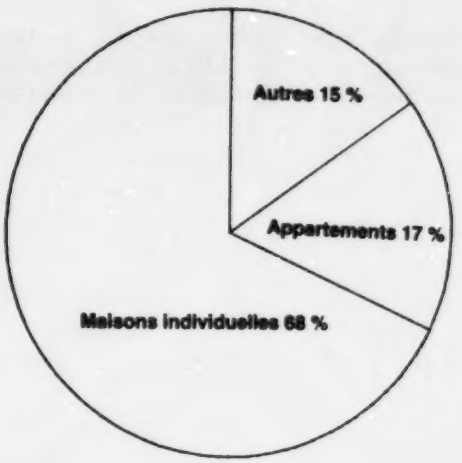


CARACTÉRISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS

Genre de logement

Les maisons individuelles sont le genre de logement prédominant dans le stock de la Nouvelle-Écosse. En 1982, 68 % des 278 200 logements de la Nouvelle-Écosse étaient des maisons individuelles. Les appartements ne représentaient que 17 % du stock. Les 15 % restants comprenaient les maisons jumelées et les maisons en rangée, les duplex et les maisons mobiles.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE GENRE, NOUVELLE-ÉCOSSE, 1982

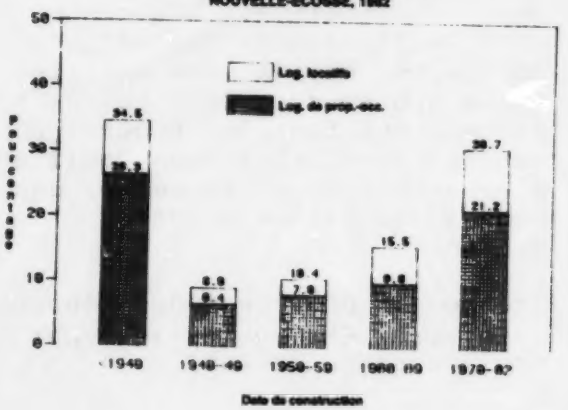


Âge du logement

En 1982, 35 % de tous les logements de la Nouvelle-Écosse dataient d'avant 1940.

Par contraste, 46 % de tous les logements ont été construits depuis 1960.

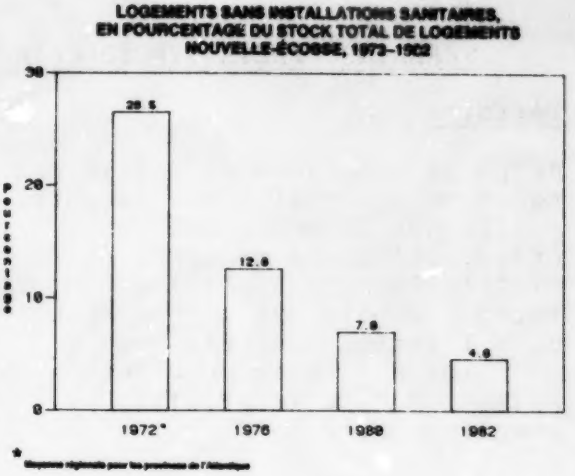
LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION NOUVELLE-ÉCOSSE, 1982



Installations sanitaires des logements

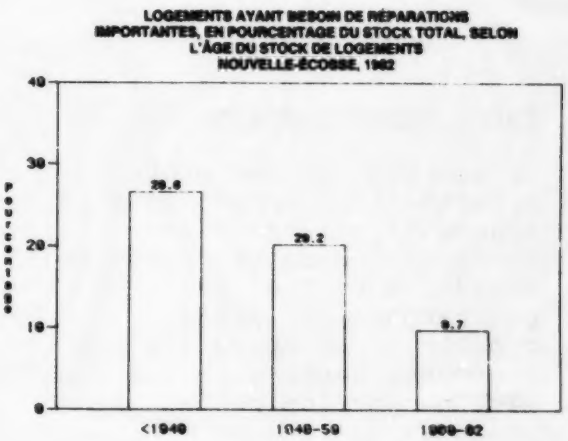
En 1976, 12,6 % des logements de la Nouvelle-Écosse n'avaient pas d'installations sanitaires comme l'eau chaude et froide courante, une toilette intérieure ou une baignoire ou une douche installée.

Le pourcentage de logements n'ayant pas d'installations de ce genre est tombé à 4,6 % en 1982. Toutefois, ce pourcentage est près de trois fois plus élevé que la moyenne canadienne en 1982, soit 1,6 %.



Besoins de réparations des logements

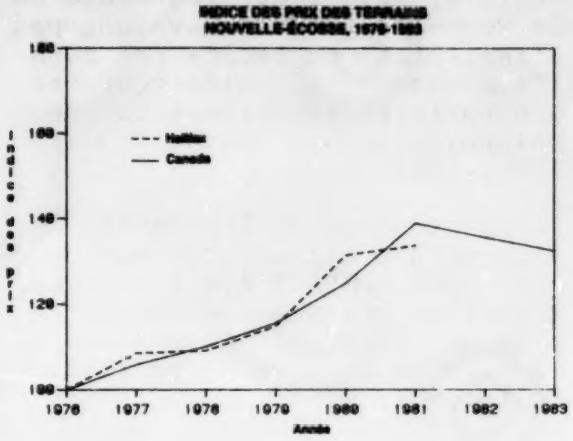
En 1982, plus de 48 900 logements, ou 18 % du stock, étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes. Cette évaluation se fondait sur des indicateurs tels que l'humidité sur les murs et les plafonds, la détérioration de la fondation, la pourriture des vérandas et des marches et la corrosion des tuyaux. On a évalué que 27 % du stock de logements construits avant 1940 avaient besoin de réparations importantes. Par contre, seulement 10 % du stock de logements construits au cours des 20 dernières années avaient besoin de réparations importantes.



TERRAINS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET ACTIVITÉS SUR LE MARCHÉ

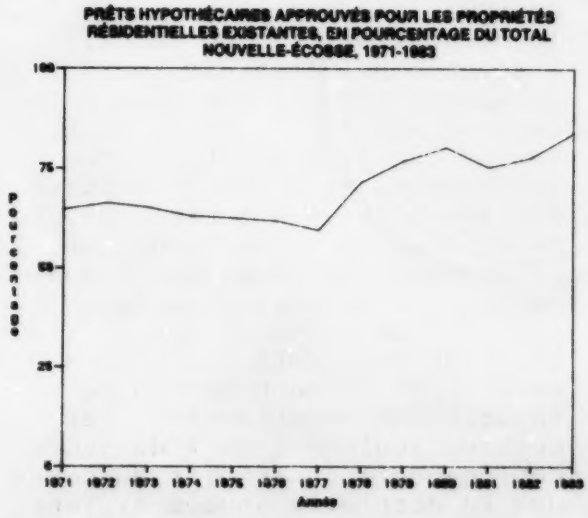
Terrains

Selon le Programme de relevé des terrains et de l'infrastructure, publié par la SCHL, Halifax a une offre suffisante de terrains viabilisés ou disponibles à court terme. Depuis 1981, on ne publie plus l'indice des prix des terrains à Halifax pour des raisons de confidentialité statistique.

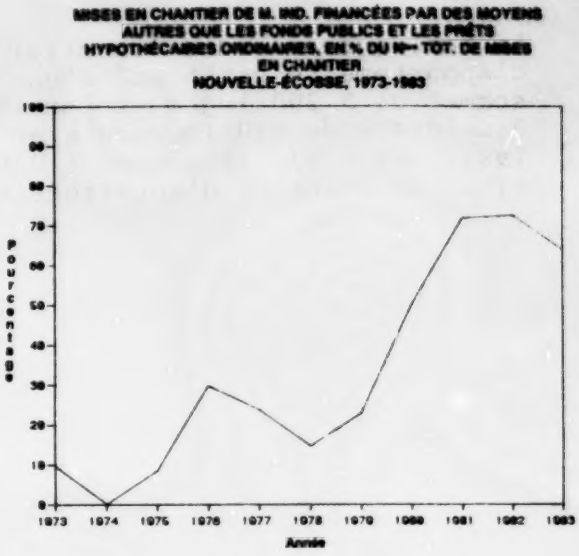


Fonds hypothécaires

Le pourcentage des prêts hypothécaires approuvés pour les logements existants en Nouvelle-Écosse est passé de 65 % en 1971 à 84 % en 1983. Le pourcentage des prêts hypothécaires approuvés pour les logements neufs a baissé dans la même proportion pendant la période.



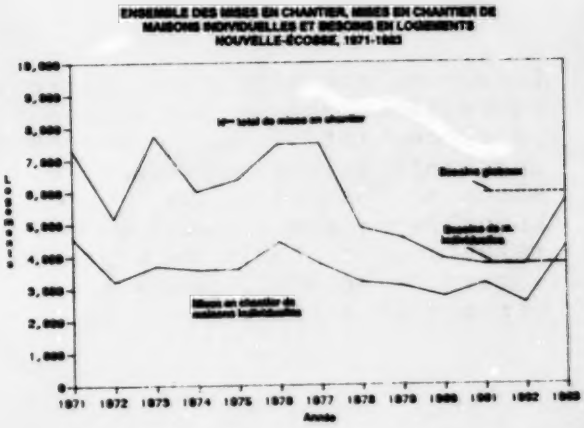
La proportion des mises en chantier en Nouvelle-Écosse de maisons individuelles neuves financées par des moyens autres que les fonds publics et les prêts hypothécaires ordinaires est passée de 10 % en 1973 à 64 % en 1983. Les sources autres que publiques et institutionnelles comprennent les prêts personnels, les économies, le produit de la vente de l'ancienne maison et les prêts hypothécaires de particuliers.


MISES EN CHANTIER DE M. IND. FINANCÉES PAR DES MOYENS AUTRES QUE LES FONDS PUBLICS ET LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ORDINAIRES, EN % DU Nbre TOT. DE MISES EN CHANTIER
NOUVELLE-ÉCOSSE, 1973-1983
1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983
Année

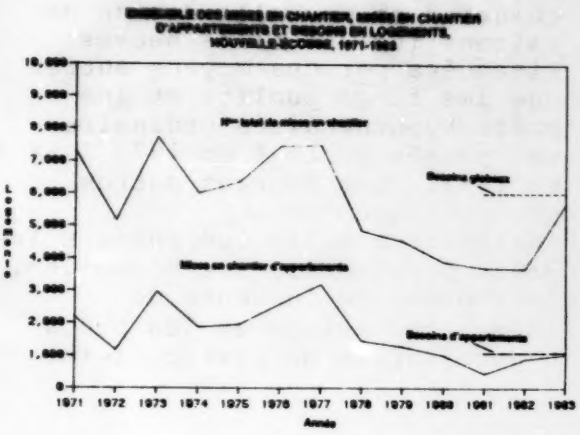
Mises en chantier de logements

Le nombre total de mises en chantier de logements en Nouvelle-Écosse a varié entre un sommet de 7 730 en 1973 et un creux de 3 690 en 1982. En 1983, il y a eu 5 700 mises en chantier.

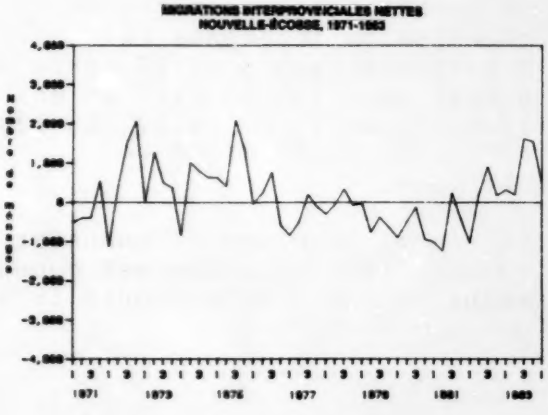
Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est demeuré relativement stable depuis 1971.


ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES ET BESOINS EN LOGEMENTS
NOUVELLE-ÉCOSSE, 1971-1983
1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983
Année

Le nombre de mises en chantier d'appartements est tombé d'un sommet de 3 200 logements en 1977 à un creux de 450 logements en 1981. En 1983, il y a eu 1 050 mises en chantier d'appartements.

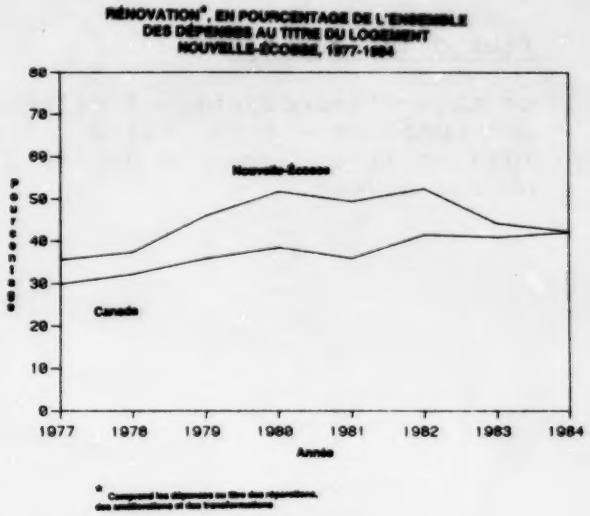


Le niveau des migrations entre la Nouvelle-Écosse et les autres provinces influe sur le marché du logement, et notamment sur les mises en chantier. La Nouvelle-Écosse a connu un niveau relativement stable de migrations interprovinciales, pendant la période 1971-1983.

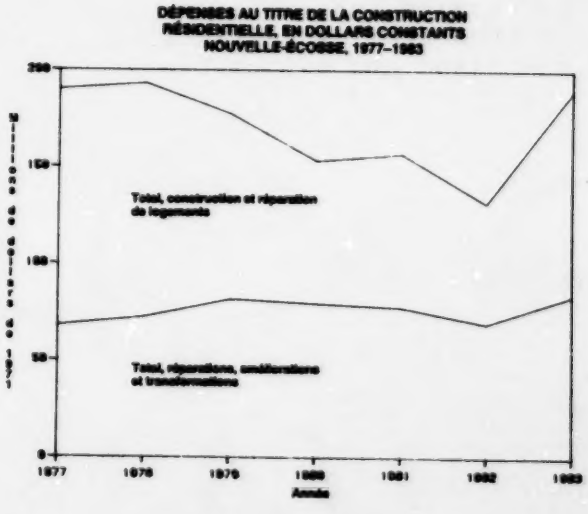


Rénovation résidentielle

Jusqu'en 1984, les dépenses au titre de la rénovation en Nouvelle-Écosse étaient, en pourcentage de l'ensemble des dépenses au titre du logement, supérieures à la moyenne canadienne. En 1983, les dépenses au titre de la rénovation ont atteint un pourcentage de 44 % de l'ensemble des dépenses au titre du logement en Nouvelle-Écosse.

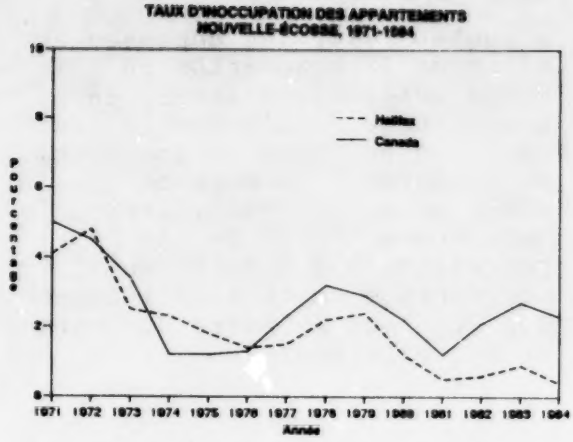


Les dépenses totales de logement ont diminué considérablement, en dollars constants, entre 1978 et 1982, puis ont augmenté en 1983. En dollars courants, les dépenses de rénovation sont demeurées relativement stables tout au long de la période.



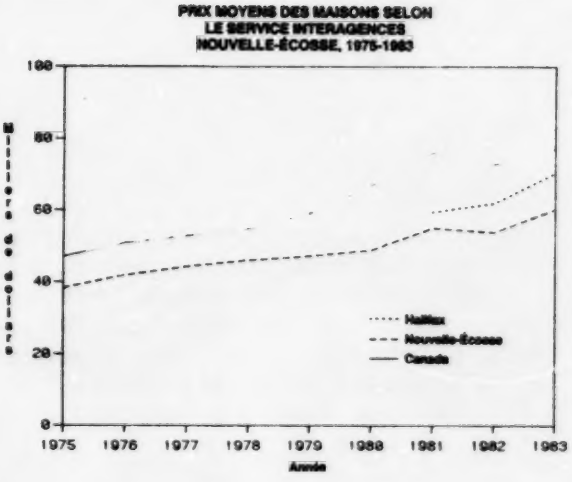
Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation à Halifax est tombé de 4 % en 1971 à 1 % en 1983 et il est demeuré depuis à un bas niveau.



Prix des maisons

Le prix moyen des maisons en Nouvelle-Écosse a été inférieur à la moyenne canadienne. Il est passé de 38 300 $ en 1975 à 60 100 $ en 1983. Avant 1981, les prix moyens des maisons selon le Service interagences pour les centres urbains particuliers n'étaient pas disponibles.



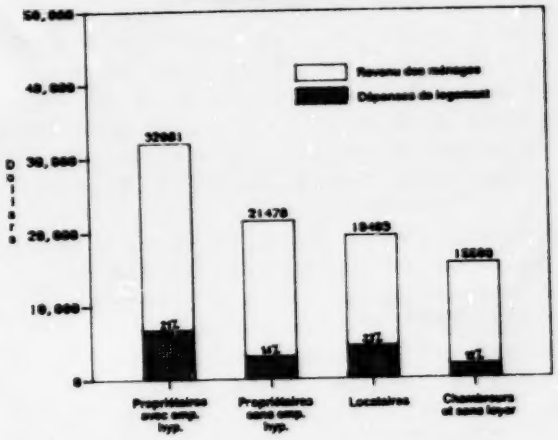
ABORDABILITÉ DU LOGEMENT ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Abordabilité du logement

En 1982, les ménages des provinces de l'Atlantique ont consacré, en moyenne, 18 % de leur revenu brut au logement, à comparer à 21 % pour l'ensemble des ménages canadiens.

Les propriétaires-occupants avec emprunt hypothécaire ont consacré, en moyenne, 21 % de leur revenu brut au logement, les ménages locataires, 23 %, et les propriétaires sans emprunt hypothécaire, 14 %.

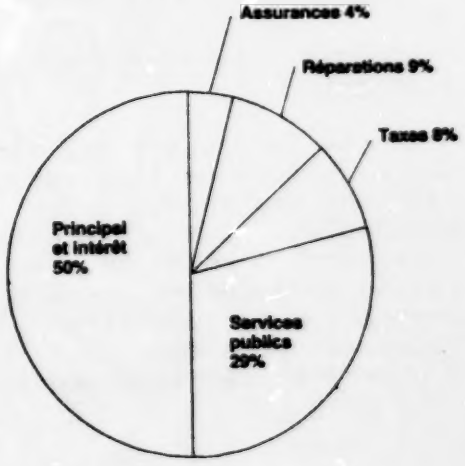
REVENU MOYEN DES MÉNAGES ET DÉPENSES MOYENNES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION
PROVINCES DE L'ATLANTIQUE, 1982



Dans les provinces de l'Atlantique, les paiements de principal et d'intérêt représentaient 50 % des dépenses de base au titre du logement des propriétaires-occupants ayant des emprunts hypothécaires. Fait important, les seuls intérêts débiteurs représentaient 44 % de l'ensemble de leurs dépenses au titre du logement.

La proportion des dépenses de logement affectées au principal et à l'intérêt dans les provinces de l'Atlantique était inférieure au pourcentage pour l'ensemble du Canada. Toutefois, en pourcentage des dépenses de base au titre du logement, les paiements au titre des services publics sont plus élevés.

PROFIL DES DÉPENSES DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES AVEC EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE PROVINCES DE L'ATLANTIQUE, 1982

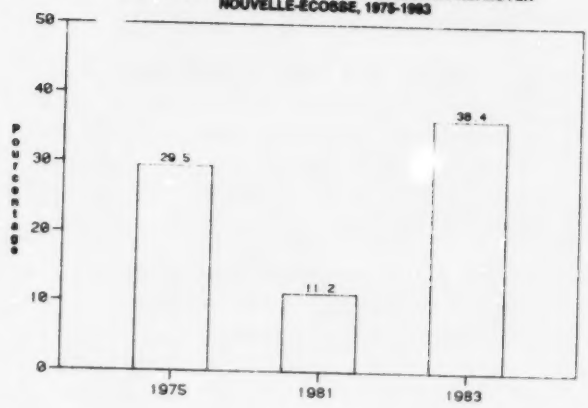


Accès à la propriété

Entre 1975 et 1981, période où les taux d'intérêt hypothécaire moyens ont augmenté de façon spectaculaire, le pourcentage de locataires de 25-44 ans (groupe d'âge où les accédants à la propriété sont les plus nombreux) pouvant acheter une maison à prix moyen est tombé de 30 % à 11 %.

Depuis 1981, le prix moyen des maisons en Nouvelle-Écosse a augmenté de 11 % et les taux d'intérêt ont diminué. Trente-six pour cent des locataires de 25-44 ans pouvaient, en 1983, se permettre d'acheter une maison à prix moyen.

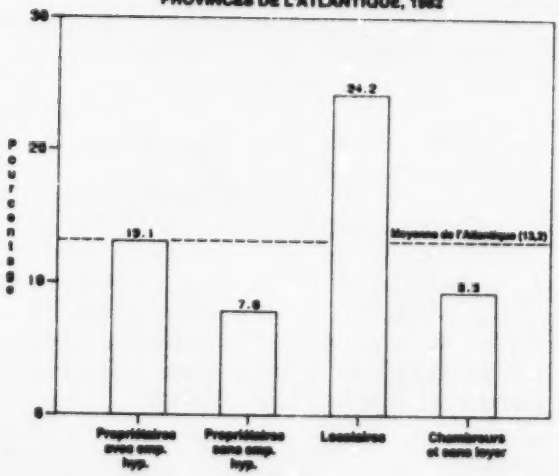
POURCENTAGE DES LOCATAIRES DU GROUPE D'ÂGE OÙ LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ SONT LES PLUS NOMBREUX (25-44 ANS) POUVANT ACHETER UNE MAISON À PRIX MOYEN NOUVELLE-ÉCOSSE, 1975-1983



Problèmes d'abordabilité du logement

Bien que la plupart des ménages des provinces de l'Atlantique habitent des logements abordables, 13 % d'entre eux consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Une forte proportion de locataires ont connu des problèmes d'abordabilité du logement.

MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES, PAR MODE D'OCCUPATION PROVINCES DE L'ATLANTIQUE, 1982



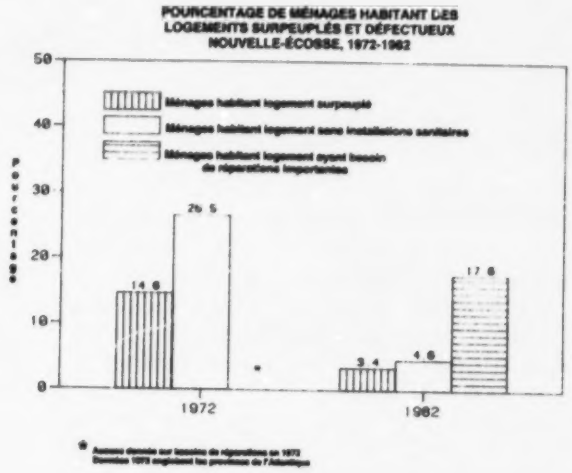
BESOINS DE LOGEMENT

Pour cerner les besoins de logement, il faut évaluer la nature des problèmes de logement au Canada et les caractéristiques des ménages les plus touchés par ces problèmes. Les Canadiens connaissent des problèmes de logement lorsque:

- o l'espace dans le logement est insuffisant, de sorte qu'il y a surpeuplement, défini par tradition par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce;
- o le logement qu'ils ont est de qualité insuffisante, ce que l'on définit par tradition comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires; et (ou)
- o ils doivent consacrer une part excessive de leur revenu au logement, ce que l'on définit habituellement comme le fait de verser plus de 30 % de son revenu pour le logement.

Surpeuplement, qualité et abordabilité du logement

Entre 1972 et 1982, la proportion de ménages habitant des logements surpeuplés est tombée de 14,6 % à 3,4 %. La proportion de ménages habitant des logements sans installations sanitaires est aussi tombée, de 26,5 % à 4,6 %, pendant la même période.



Malgré les progrès évidents réalisés, il y a encore plus de 9 000 ménages qui habitent des logements surpeuplés et 48 900 ménages qui habitent des logements ayant besoin de réparations importantes.

L'abordabilité du logement est aussi un problème, notamment pour les locataires. Toutefois, la mesure de l'abordabilité du logement prend en compte aussi les ménages qui peuvent choisir de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement, même s'ils pourraient obtenir un logement convenable et de qualité à meilleur prix. Par contre, la mesure de 30 % ne tient pas compte des ménages qui se contentent de logements défectueux ou surpeuplés afin de maintenir le coût de leur logement à un niveau acceptable.

Besoins impérieux de logement

La SCHL a mis au point une mesure plus réaliste des besoins de logement qui combine les indicateurs distincts du surpeuplement, de la qualité et de l'abordabilité en une mesure globale. Cette mesure des besoins impérieux de logement, ainsi que nous l'appelons, indique les ménages qui seraient contraints de consacrer plus de 30 % de leur revenu pour obtenir un logement convenable et de qualité dans leur localité. Elle prend en compte les ménages qui habitent des logements défectueux ou surpeuplés et qui ne peuvent se permettre d'améliorer leurs conditions de logement sans verser plus de 30 % de leur revenu. Cette mesure exclut les ménages qui choisissent de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement lorsqu'ils pourraient obtenir un logement convenable et de qualité en y consacrant 30 % ou moins de leur revenu. Jusqu'à présent, nous avons utilisé la méthode des besoins impérieux de logement pour les locataires, soit le groupe où les problèmes d'abordabilité sont les plus fréquents.

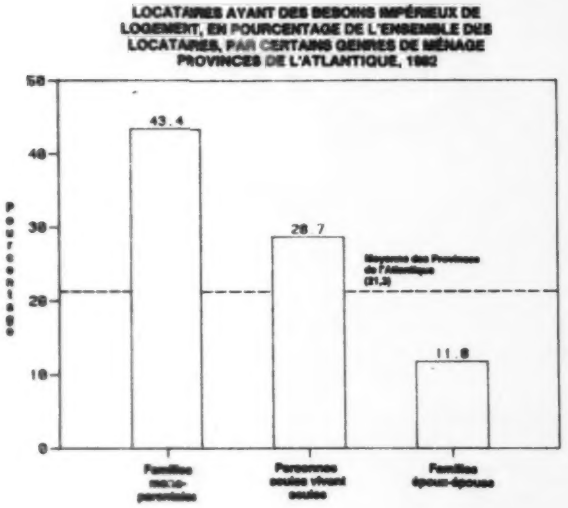
En 1982, 21 % de tous les locataires des provinces de l'Atlantique, soit près de 33 000 ménages, avaient des besoins impérieux de logement. Les ménages de personnes âgées représentaient 27 % de tous les locataires ayant des besoins impérieux de logement. Parmi les ménages autres que de personnes âgées ayant des besoins impérieux de logement, la plupart étaient des familles.

En 1982, près de 40 % de tous les ménages des provinces de l'Atlantique ayant des besoins impérieux de logement vivaient en Nouvelle-Écosse.

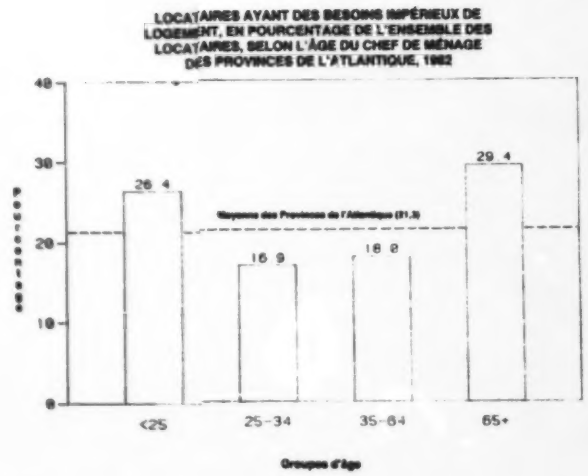
LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE NOUVELLE-ÉCOSSE, 1982

Personnes seules autres que personnes âgées 23,3 %
Ménages de personnes âgées 27,2 %
Familles monoparentales autres que de personnes âgées 25,5 %
Familles autres que de personnes âgées 24,1 %

Pour ce qui est de la fréquence, une forte proportion de personnes seules vivant seules et de familles monoparentales avaient des besoins impérieux de logement en 1982.



Une analyse de la fréquence par groupe d'âge indique qu'une forte proportion de ménages très jeunes et de ménages de personnes âgées avaient des besoins impérieux de logement en 1982.



PROFILS DES PROVINCES

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
1. GENRE DE MÉNAGES, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (RMEM) 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Division de la recherche, SCHL.
2. MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1982-1992	Données 1982: Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Prévisions 1992: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001. (novembre 1981).
3. REVENU MOYEN DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGES, 1981	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Division de la recherche, SCHL. On définit le revenu des ménages comme étant le revenu total de tous les membres du ménage. Le revenu moyen des ménages de la catégorie "Autres familles" n'apparaît pas au tableau.
4. REVENU MOYEN DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1981	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. On définit le revenu des ménages comme étant le revenu total de tous les membres du ménage.
5. MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
6. PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGE, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La proportion de propriétaires-occupants de la catégorie de ménage "Autres familles" n'apparaît pas au graphique.
7. PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU CHEF, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.
8. PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, PAR GENRE DE MÉNAGE, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La catégorie de ménage "Autres familles" ne figure pas au tableau.
9. LOCATAIRES, PAR GENRE DE MÉNAGE, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La catégorie de ménage "Autres familles" ne figure pas au tableau.
10. RÉPARTITION DES LOGEMENT SELON LE GENRE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus dans la répartition. Les "autres" logement englobent les maisons double, en rangée ou en terrasse, le logement duplex et les maisons mobiles.
11. LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
12. LOGEMENT SANS INSTALLATIONS SANITAIRES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL DE LOGEMENTS, 1972-1982*	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972, 1976, 1980 et 1982. Par logement sans installations sanitaires, on veut dire pas d'eau courante chaude ou froide amenées à l'intérieur, et/ou aucune toilette à l'intérieur et/ou pas de baignoire ou de douche installée. Seuls les logements occupés sont inclus.
13. LOGEMENTS AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON L'ÂGE DU STOCK DE LOGEMENTS, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus.
14. INDICE DES PRIX DES TERRAINS, 1976-1983*	Statistique Canada, Statistiques des prix de la construction, Catalogue 620-007.
15. PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES EXISTANTES, EN POURCENTAGE DU TOTAL, 1971-1983	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada, certaines années.
16. MISES EN CHANTIER DE M. IND. FINANCÉES PAR DES MOYENS AUTRES QUE LES FONDS PUBLICS ET LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ORDINAIRES, EN % DU NOMBRE TOTAL DE MISES EN CHANTIER, 1973-1983	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada 1973-1979 et données SCHL non publiées, 1980-1983.
17. ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES ET BESOINS EN LOGEMENTS, 1971-1983	Mises en chantier: SCHL, Statistiques du logement au Canada. Besoins en logement: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001 (novembre 1981).
18. ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER D'APPARTEMENTS ET BESOINS EN LOGEMENTS, 1971-1983	Mises en chantier: SCHL, Statistiques du logement au Canada. Besoins en logements: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001 (novembre 1981).
19. MIGRATIONS INTER-PROVINCIALES NETTES, 1971-1983	Matrice Cansim 6981. Estimations des migrants inter-provinciaux (personnes de tous les âges). De 1961 au 31 mai 1976 données basées sur les allocations familiales et facteurs calculés à partir des données des recensements. De juin 1976 au 31 mai 1982 données annuelles obtenues des fichiers de Revenu Canada et distribuées trimestriellement selon le fichier AF (all. fam.). De juin 1982, données estimées à partir des fichiers AF et facteurs calculés selon les données des fichiers RC (Rev. Can.).
20. RÉNOVATION, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES AU TITRE DU LOGEMENT, 1977-1984	Matrice Cansim 441: Investissement dans le secteur domiciliaire. Les données comprennent les dépenses des secteurs public et privé, mais non pas les commissions sur la vente de propriétés immobilières, ni les dépenses non déclarées. Chiffres pour la Colombie-Britannique inclus le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest. Par "dépenses au

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	titre du logement" on veut dire la proportion du total des investissements dans l'habitation affectée à la rénovation. Par contre, aux graphiques 24 et 25, la variable "dépenses au titre du logement" veut dire les dépenses des ménages individuels.
21. DÉPENSES AU TITRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, EN DOLLARS CONSTANTS, 1977-1983	Matrice Cansim 441: Dépenses courantes. Les dépenses pour la construction et les réparations de logement ont été converties en dollars constants en utilisant l'IPC pour l'ensemble du Canada. Voir aussi Graphique 20.
22. TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS, 1971-1984*	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada, certaines années.
23. PRIX MOYENS DES MAISONS SELON LE SERVICE INTER-AGENCES, 1975-1983	L'Association canadienne de l'immeuble, Rapport annuel 1983.
24. REVENU MOYEN DES MÉNAGES ET DÉPENSES MOYENNES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Définitions élaborées par la Div. de la recherche, SCHL. Pour les prop.-occ., les dépenses comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les assurances, les réparations et les installations - eau, combustible et électricité. Pour les locataires, les dépenses comprennent le loyer et les mêmes dépenses ayant trait aux installations. Ces définitions s'appliquent aussi aux graphiques 25 et 27.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	La moyenne des dépenses de logement a été établie comme suit: les proportions ont été calculées pour chaque ménage du Fichier EDF, puis les moyennes ont été calculées pour chaque catégorie de mode d'occupation.
25. PROFIL DES DÉPENSES DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES AVEC EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Voir aussi graphique 24.
26. POURCENTAGE DES LOCATAIRES DU GROUPE D'ÂGE OÙ LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ SONT LES PLUS NOMBREUX (25-44 ANS) POUVANT ACHETER UNE MAISON À PRIX MOYEN 1975-1983	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1976 et 1982 et prévisions de la SCHL ayant trait au revenu des locataires. Rapport annuel 1983 de l'Association canadienne de l'immeuble, en ce qui a trait aux prix moyens des maisons (Service interagences). Un ménage peut accéder à la propriété lorsque les paiements mensuels (PIT) d'une maison à prix moyen ne dépassent pas 30% du revenu brut. Les hypothèses sont: période d'amortissement de 25 ans, paiement initial de 10% et des impôts fonciers représentant 1,5% du prix de la maison. Les taux d'intérêt hypothécaire courants ont été utilisés: 9,4 (1971), 11,4 (1975), 18,2 (1981) et 12,7 (1983). Les revenus des locataires en 1975 ont été extraits du Fichier RMEM 1976 et les revenus des locataires en 1981 ont été extraits du Fichier RMEM 1982. Les revenus des locataires extraits du Fichier RMEM 1982 ont été gonflés de 17% avant d'être inclus dans l'analyse d'accessibilité à la propriété (1983).

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
27. MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES, PAR MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Les rapports dépenses de logement/revenu ont été calculés par la Div. de la recherche, SCHL de la même façon que le rapport dépenses de logement/revenu brut au Graphique 24.
28. POURCENTAGE DES MÉNAGES HABITANT DES LOGEMENTS SURPEUPLÉS ET DÉFECTUEUX, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982, et calculs de la Div. de la recherche, SCHL.
29. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982, et prévisions de la SCHL. La SCHL a mis au point une mesure globale qui combine les indicateurs de surpeuplement, de qualité et d'abordabilité. La mesure indique les ménages qui seraient contraints de consacrer plus de 30% de leur revenu pour obtenir un logement convenable et de qualité dans leur localité. Surpeuplement est défini par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce. Le logement de qualité insuffisante est défini comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires. Il y a quatre étapes à suivre afin de cerner les besoins impérieux de logement. 1) Identifier les logement surpeuplés, de qualité insuffisante ou exigeants plus de 30% du revenu du ménage. 2) Définir les loyers moyens de logements de qualité suffisante, non subvention-

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	nés et non agricoles, par taille du logement et de la région et par catégorie d'agglomération (moins de 100 000, plus de 100 000). Ces loyers moyens sont alors définis comme étant des loyers normatifs.
	3) Pour chaque ménage, identifier le revenu brut requis afin de louer un logement de qualité suffisante, non surpeuplé et non subventionné sans consacrer plus de 30% du revenu brut du ménage pour le logement. Le rapport taille du ménage/dimension du logement suivant est appliqué afin de calculer le revenu du ménage requis pour payer le loyer normatif:

Taille du ménage	Dimension du logement requis
1 personne	Studio
2 personnes	1 chambre
3-4 personnes	2 chambres
5+ personnes	3+ chambres

	4) A partir de 1), identifier les ménages qui connaissent un problème de logement et ne peuvent louer un logement de qualité suffisante, non surpeuplé, non subventionné dans leur localité sans consacrer plus de 30% de leur revenu brut pour le logement.
30. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES, PAR CERTAINS GENRES DE MÉNAGE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982 et prévisions de la SCHL. La mesure des besoins impérieux de logement mise au point par la SCHL est définie ci-haut.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
31. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES, SELON L'ÂGE DU CHEF DE MÉNAGE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982 et prévisions de la SCHL. La mesure des besoins impérieux de logement mise au point par la SCHL est définie ci-haut.

Nous désirons exprimer notre reconnaissance aux membres de la Division du revenu et des dépenses des consommateurs, Statistique Canada, pour tous les efforts déployés à notre égard.

---

* Indique ces graphiques qui ne sont pas inclus dans le profil statistique de l'Île-du-Prince-Édouard. Un graphique additionnel, "Revenu moyen des ménages, selon le mode d'occupation, 1981", a été préparé pour cette province. Source: Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.